Perspectives du MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Windsor

Date de diffusion : Printemps 2006

SOMMAIRE

1 **Marché du neuf**
Repli de la construction résidentielle
2 **Marché de la revente**
Nombre élevé de ventes grâce au choix accru
2 **Marché locatif**
Le taux d'inoccupation plafonnera
3 **Tendances économiques**
Le niveau d'emploi restera élevé
Les taux hypothécaires monteront un peu
5 **Résumé des prévisions**

Marché du neuf

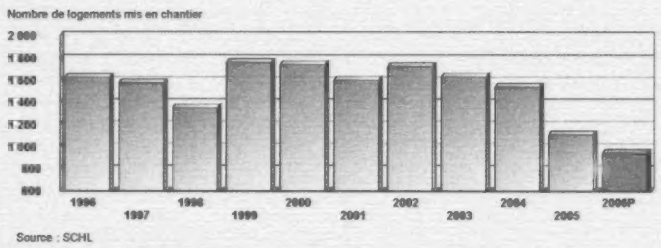
Repli de la construction résidentielle

Cette année, 950 maisons individuelles seront mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, soit 14,4 % de moins qu'en 2005. La baisse résultera de deux facteurs : l'élévation des taux hypothécaires et le choix croissant sur le marché de la revente. La construction de maisons individuelles continue de se replier, après avoir atteint son sommet cyclique en 2002.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait monter de 9 % en 2006 et dépasser ainsi le cap des 255 000 $. En 2005, il s'était établi à un peu moins de 235 000 $, soit une augmentation de 10 % en regard de 2004. Plusieurs facteurs contribueront à la progression des prix, notamment la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, le prix croissant des matériaux et la hausse des droits d'aménagement. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a bondi de 3 % à Windsor en 2005, alors qu'il s'accroît habituellement de moins de 1 % par an. La composante terrain a grimpé de 7 %.

Le renchérissement constant des maisons individuelles neuves et l'écart considérable entre le prix des logements neufs et celui des logements existants inciteront les accédants à la propriété à se tourner vers le marché de la revente.

Repli des mises en chantier de logements individuels



Source : SCHL

Les propriétaires qui ont accumulé un avoir propre considérable et qui souhaitent maintenant passer à un logement d'un cran supérieur seront les plus actifs sur le marché du neuf cette année. La part de marché des habitations haut de gamme s'accroît, une tendance qui se poursuivra en 2006. L'offre de logements neufs de moins de 175 000 $ continue de se contracter. En 2005, les maisons individuelles dans cette fourchette de prix intervenaient pour 29 % du total des mises en chantier, comparativement à 40 % en 2004.

Cette année, 428 logements collectifs seront commencés, grâce notamment à la construction d'appartements et de maisons en rangée en copropriété haut

Margot Stevenson - analyste de marché, SCHL
Tél. : 519- 873-2407 Téléc. : 519-438-5266
mstevens@cmhc.ca

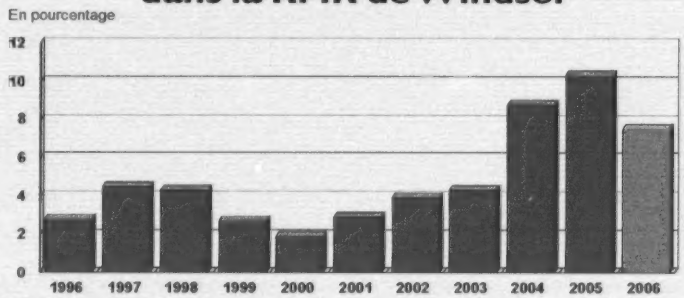
Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

de gamme destinés aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, ainsi qu'à la production d'un ensemble de logements locatifs abordables. Depuis quelques années, la construction de logements collectifs est vigoureuse. La demande a pour moteur les ménages dont les enfants ont quitté la demeure familiale. Ces ménages représentent 17 % de la population totale de Windsor-Essex, et ce pourcentage devrait grossir avec le vieillissement de la génération du baby-boom.

Taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Windsor



Source : SCHL

Marché de la revente

Nombre élevé de ventes grâce au choix accru

Au premier trimestre, le nombre de ventes S.I.A.® dans la région de Windsor-Essex a légèrement régressé en regard de la même période en 2005, mais il s'est néanmoins situé près du niveau record de 2004. Grâce à cet excellent début d'année, le total des ventes devrait atteindre son troisième niveau en importance en 2006, soit 5 550 (une baisse de 2 % par rapport à l'an dernier). La croissance de l'emploi et les facteurs démographiques favorables stimuleront l'activité.

En fait, la création d'emplois, le relèvement des salaires et les soldes migratoires appréciables qui sont enregistrés concourront tous à la vitalité du marché de la revente.

La montée des prix sur le marché de la revente a incité de multiples propriétaires à inscrire leur habitation afin d'en tirer des gains en capital. Toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions continuera de croître en 2006, atténuant ainsi les pressions qui s'exercent sur les prix.

Sous l'effet conjugué de l'offre abondante et du tassement des ventes, le marché de l'existant restera équilibré. En conséquence, ni l'acheteur, ni le vendeur n'aura l'avantage dans la négociation, et les prix avanceront au rythme de l'inflation. Indicateur précurseur de l'évolution des prix, le rapport ventes-nouvelles inscriptions se rapprochera de la limite inférieure de la fourchette représentative d'un marché équilibré.

On prévoit que le prix de vente S.I.A.® moyen atteindra 165 500 $. Avec l'accroissement du choix sur le marché, les délais de vente s'allongeront, et la progression des prix ralentira : de 5 % en 2005, elle passera à 1,5 % cette année.

Marché locatif

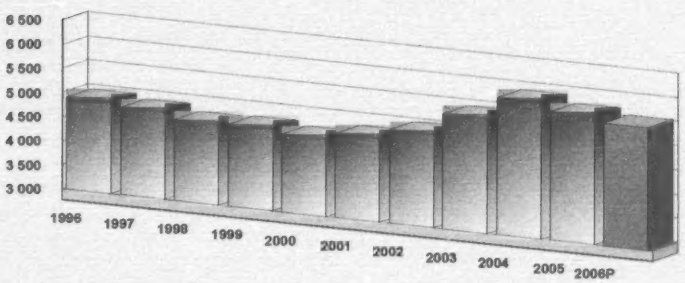
Le taux d'inoccupation plafonnera

On prévoit que le taux d'inoccupation descendra à 7,5 % en 2006, car l'écart entre les coûts de possession et les coûts de location s'accentue. Deux autres facteurs alimenteront aussi la demande de logements locatifs : le niveau élevé d'immigration et la croissance appréciable de l'emploi chez les jeunes.

En 2005, les propriétaires-bailleurs se livraient une vive concurrence pour attirer des locataires, car le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Windsor se situait à 10,3 %, le plus haut niveau au pays. Depuis 2004, le marché locatif s'essouffle parce que les coûts de possession sont devenus plus qu'intéressants par comparaison aux frais de location, en raison du repli des taux d'emprunt. Et le taux de majoration des loyers a été inférieur au taux d'inflation. La grande proportion de logements vacants observée en 2005 donne à penser que le marché locatif demeurera favorable aux locataires cette année.

Comme le marché reste concurrentiel, on prévoit que le loyer moyen des logements de deux chambres augmentera de moins de 1 % pour se situer à 784 $.

Les ventes S.I.A.® restent nombreuses



Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, SCHL (prévisions)

Tendances économiques

Croissance de l'emploi prévue en 2006

La création d'emplois compte parmi les facteurs essentiels qui alimentent la demande de logements. Selon les résultats de l'enquête sur la main-d'œuvre, les intentions d'embauche dans la région sont positives pour le deuxième trimestre de 2006. On prévoit en effet que l'emploi augmentera de 2 % dans la RMR cette année. Depuis deux ans, l'économie locale subit les contrecoups de la vigueur du dollar canadien.

Dans la RMR de Windsor, les secteurs de la construction et de la fabrication ont enregistré les gains les plus importants au chapitre de l'emploi en 2005, soit 6,5 et 7,5 % respectivement. La construction non résidentielle demeurera vigoureuse cette année. Parmi les plus importants chantiers figurent l'atelier de peinture de Daimler Chrysler, le casino de Windsor en rénovation et l'usine d'éthanol.

Le secteur de l'information, de la culture et des loisirs sera toutefois vulnérable cette année, après avoir connu un déclin de 35 % en 2005. Le dollar canadien élevé, la présence de nouveaux casinos à Detroit et l'entrée en vigueur imminente de l'interdiction de fumer dans les aires de travail et les lieux publics pourraient influencer 40 % des visiteurs au casino de Windsor. Ces éléments auront en outre des incidences négatives sur le tourisme transfrontalier, à l'instar des délais d'attente continus aux postes frontaliers causés par les mesures de sécurité et l'engorgement des routes.

Après avoir été sérieusement ébranlée au deuxième semestre de 2005, la confiance des consommateurs s'est redressée. Selon l'enquête effectuée sur les attitudes des consommateurs, 52 % des Ontariens estiment que le moment est propice pour effectuer des achats importants. Dans la RMR de Windsor, le nombre croissant de faillites chez les particuliers mine toutefois la confiance des consommateurs.

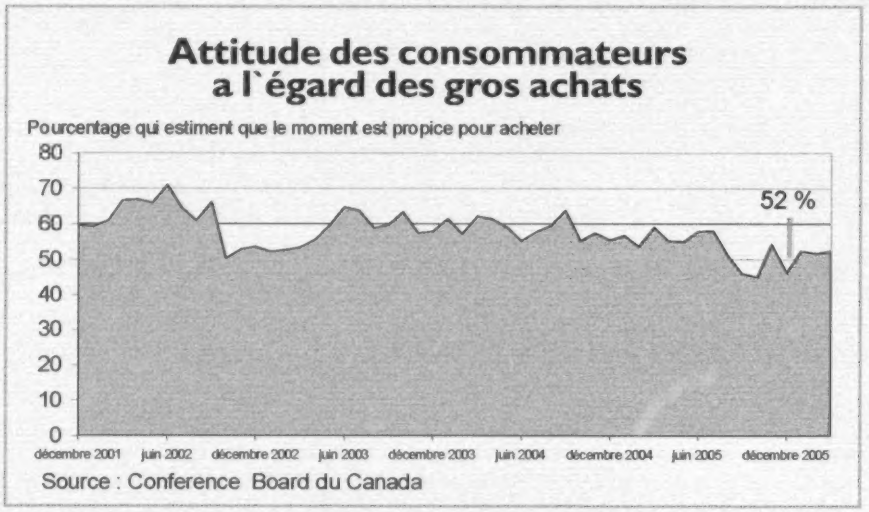
Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront modérément en 2006

Les taux hypothécaires à court terme suivent le rythme du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long terme varient en fonction des coûts d'emprunt sur les marchés obligataires.

On prévoit que les taux hypothécaires affichés augmenteront modérément, de concert avec la progression des taux d'intérêt en 2006. Toutefois, l'inflation modérée, le dollar canadien élevé par rapport à la devise américaine et le ralentissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité de la hausse des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006.

Tout en demeurant faibles par comparaison aux normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner entre 50 et 75 centièmes de point cette année. En 2006, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-6,75 % et 6,25-7,25 %.



Région métropolitaine de recensement de Windsor

Résumé de prévisions

MARCHÉ DE LA REVENTE	2002	2003	2004	2005	2006(P)	Var. en %
Ventes S.I.A.®	5 265	5 300	5 832	5 661	5 550	-3,1 %
Prix S.I.A.® moyen	149 206 $	152 000 $	159 597 $	163 000 $	165 500 $	1,2 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.® (avril)	797	831	1 031	1 241	1 300	1,0 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	61,3%	54,2%	53,8%	42,0%	40,0%	
MARCHÉ DU NEUF						
Maisons indiv. mises en chantier	1 726	1 632	1 539	1 110	950	-14,4 %
Jumelés mis en chantier	350	213	194	96	70	- 27 %
Maisons en rangée et app. pour propriétaire-occupant mis en chantier	384	331	427	380	320	- 15,6 %
App. locatifs et app. en location viagère mis en chantier	30	61	127	160	88	- 45,0 %
Total des mises en chantier	2 490	2 237	2 287	1 496	1 428	- 4,6 %
Prix moyen des logements neufs	191 437 $	206 000 $	213 469 $	234 959 $	257 000 $	9,4 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des app. (%)	3,9	4,3	8,8	10,3	7,5	
Loyer moyen (log. de 2 chambres)	765 $	776 $	776 $	780 $	784 $	0,4 %
HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES						
Taux hypothécaires (1 an, en %)	5,17	4,84	4,59	5,06	6,12	
Taux hypothécaires (5 ans, en %)	7,02	6,39	6,23	5,99	6,61	
Milliers d'emplois	158,8	163	161,9	161,3	165	2,3 %
Migration nette	3 451	2 230	3 000	3 000	3 200	6,7 %

*Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, DRHC, Banque du Canada, SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64337_2006_B01